

Geschäftsbericht

2025



Siedlungswerk
Fulda eG





73. GESCHÄFTSBERICHT

für das Jahr 2025

Siedlungswerk Fulda eG
Heinrichstraße 39
36037 Fulda

Gegründet am 30. August 1947

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Angaben zum Unternehmen	4
Bericht des Vorstandes	5–11
Lagebericht	12–26
Jahresabschluss 2025	27
Bilanz zum 31.12.2025	28–29
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025	30
Anhang	31–37
Bericht des Aufsichtsrates	38



Gegründet am
30. August 1947



1.243
Wohnungen



1.732
Mitglieder

Siedlungswerk Fulda eG

Wohnungs- und Siedlungsunternehmen
Heinrichstraße 39, 36037 Fulda
Telefon: (06 61) 9 76 70
Telefax: (06 61) 9 76 777
E-Mail: info@siedlungswerk-fulda.de
Internet: www.siedlungswerk-fulda.de

Eintragung im GnR

Genossenschaftsregister Nr. 106, Amtsgerichts Fulda

Mitglieder

Stand am 01.01.2025	1.753	mit	5.677	Anteilen
Zugang 2025	54	mit	168	Anteilen
Abgang 2025	75	mit	222	Anteilen
Stand am 31.12.2025	1.732	mit	5.623	Anteilen

Vorstand

Frank Nieburg	Geschäftsführer (Vorsitzender)
Richard Nüchter	Bankbetriebswirt
Jürgen Obermeier	Diplom-Ingenieur

Aufsichtsrat

Alois Früchtl	Sparkassendirektor i. R. (Vorsitzender)
Daniel Schreiner	Stadtbaurat (stell. Vorsitzender)
Bernd Autenrieth	Heizungsbaumeister (verstorben am 11.06.2025)
Michael Baumann	Steuerberater
Dirk Flöter	Diplom-Ingenieur
Wolfgang Herbert	Architekt
Martin Matl	Diözesanbaumeister
Stephanie Rützel	Diplom-Ingenieurin (ab 26.06.2025)
Frederik Schmitt	1. Kreisbeigeordneter
Dr. Heiko Wingenfeld	Oberbürgermeister

Verbände & Beteiligungen



VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V., Lise-Meitner-Str.4,
60486 Frankfurt am Main



GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin



Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf



FuldaEnergie Immobilienservice GmbH,
Nikolausstraße 12, 36037 Fulda



VR Bank Fulda eG,
Bahnhofstraße 1, 36037 Fulda



DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für
soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.,
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln



Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften
Nordhessen, Friedrich-Ebert-Straße 181,
34119 Kassel

Arbeitsgemeinschaft
Nordhessischer Wohnungsunternehmen,
Friedrich-Ebert-Straße 181, 34119 Kassel



Citymarketing Fulda e.V.,
Schlossstraße 1, 36037 Fulda

BERICHT

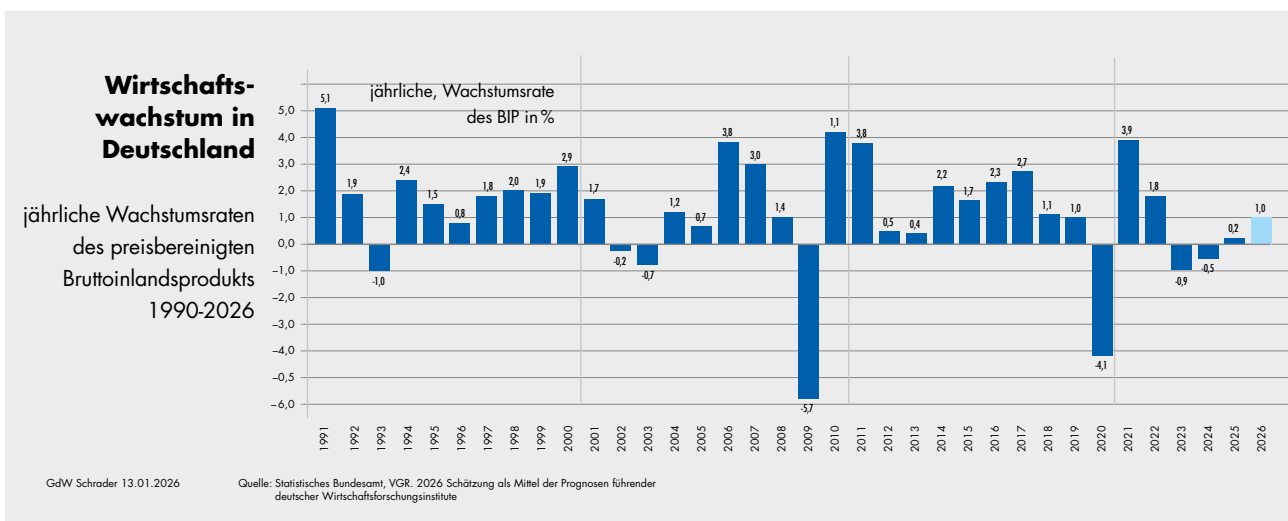
des Vorstandes über das
Geschäftsjahr 2025



Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.



Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkoppelung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein geringeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich bei ca. 0,6 %. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

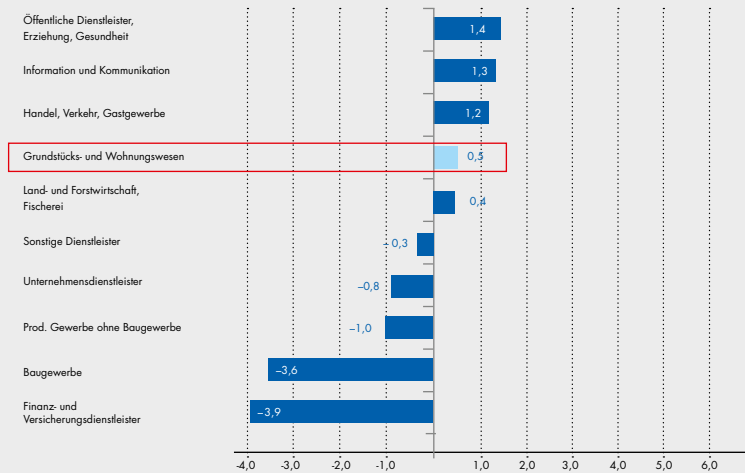
Bruttowertschöpfung im Bau weiter unter Druck

Für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6%, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt,
Veränderung gegenüber
dem Vorjahr in %

Quelle:
Statistisches Bundesamt
GdW Schröder 15.01.2026

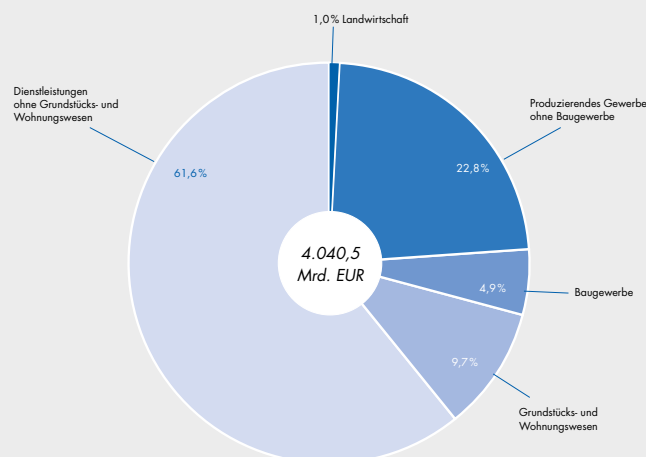


Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10%. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit

begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



Quelle:
Statistisches Bundesamt,
Fachserie 18,
Bruttowertschöpfung nach
Wirtschaftsbereichen;
Bruttowertschöpfung zuzüglich
Steuern abzüglich Subventionen
entspricht dem Bruttoinlands-
produkt
GdW Schröder 15.01.2026

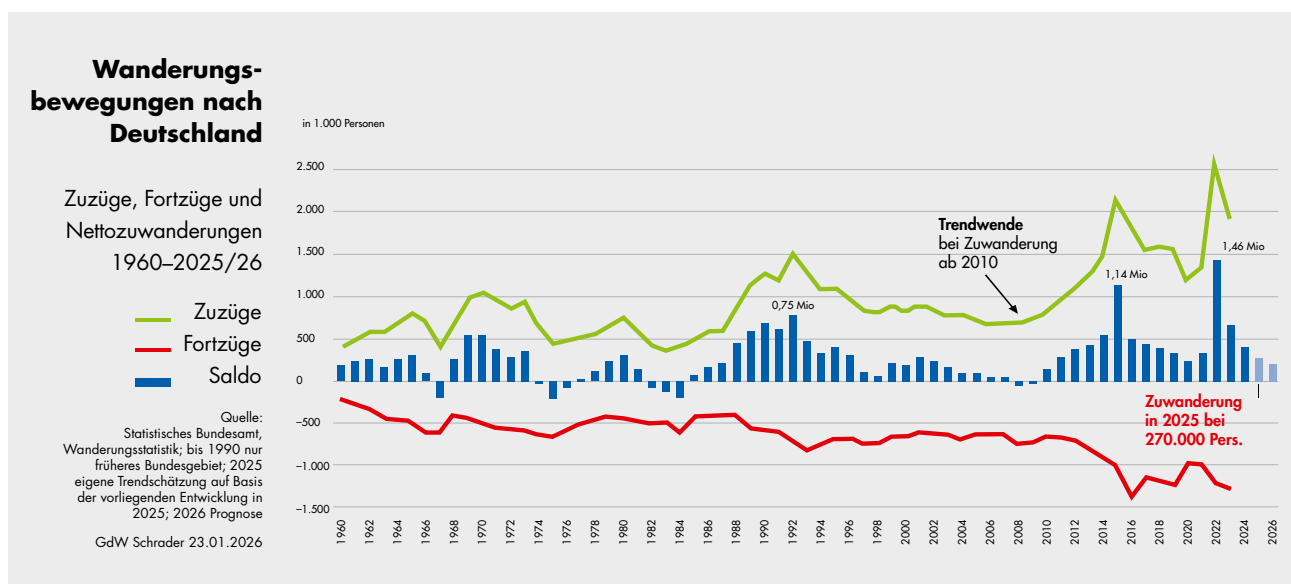
Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Allein für 2026 erwartet das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.



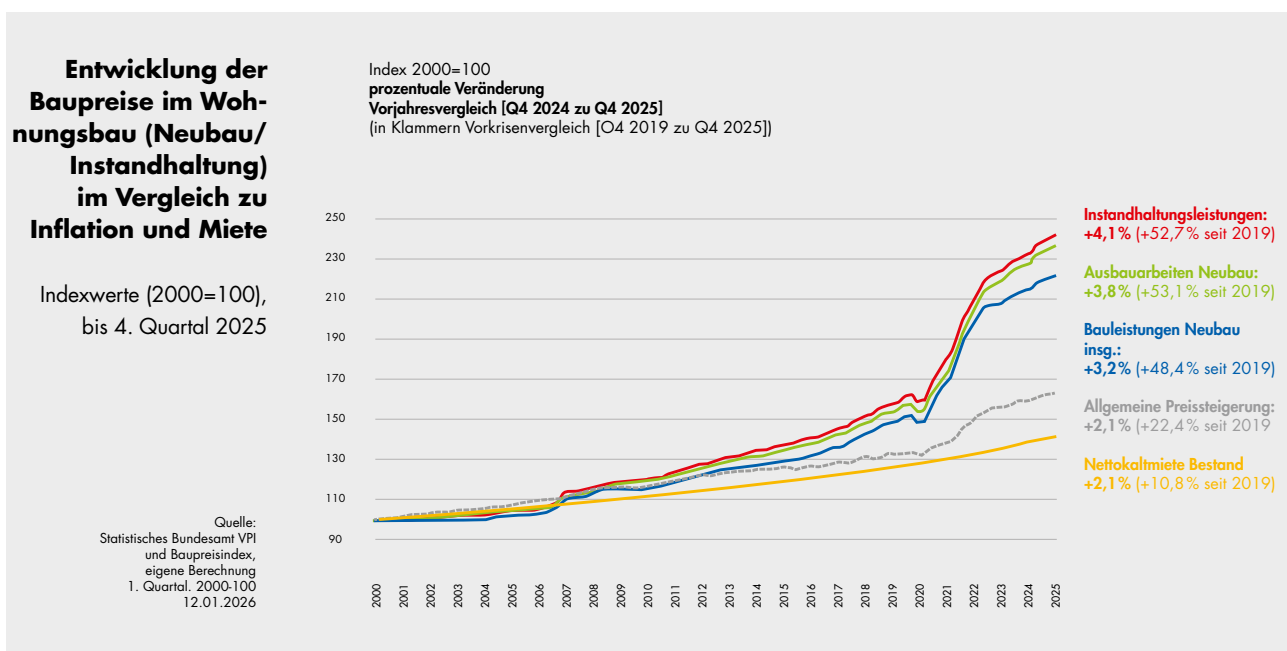
Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2%, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8%. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2%.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2%. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1% betrug.



Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

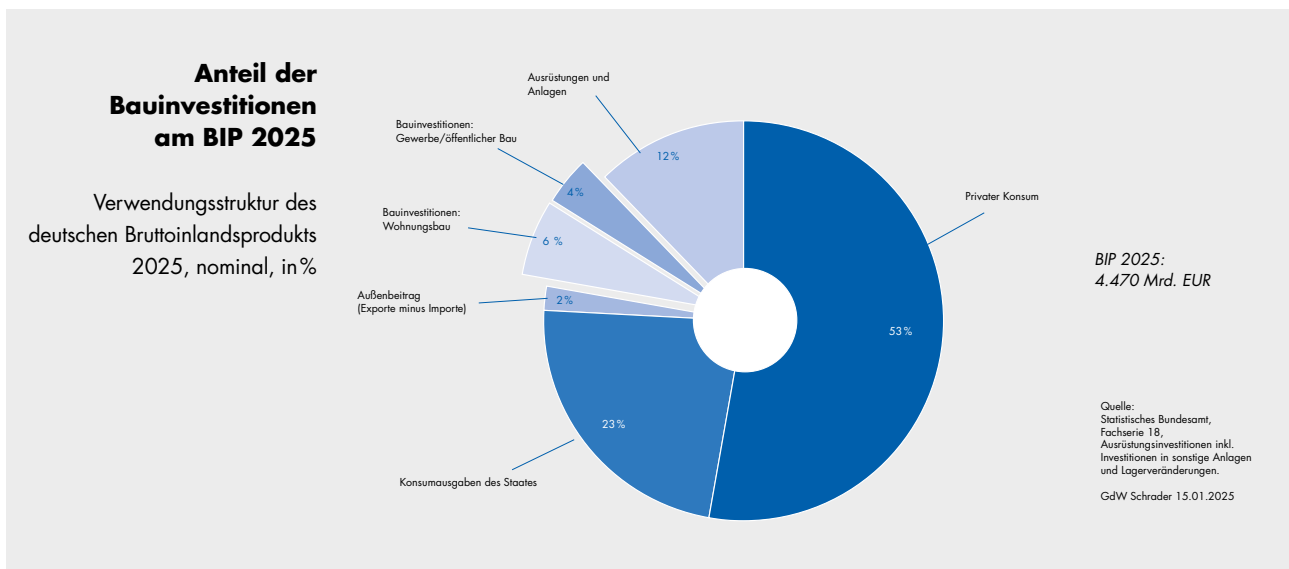
Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4% spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9%). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.



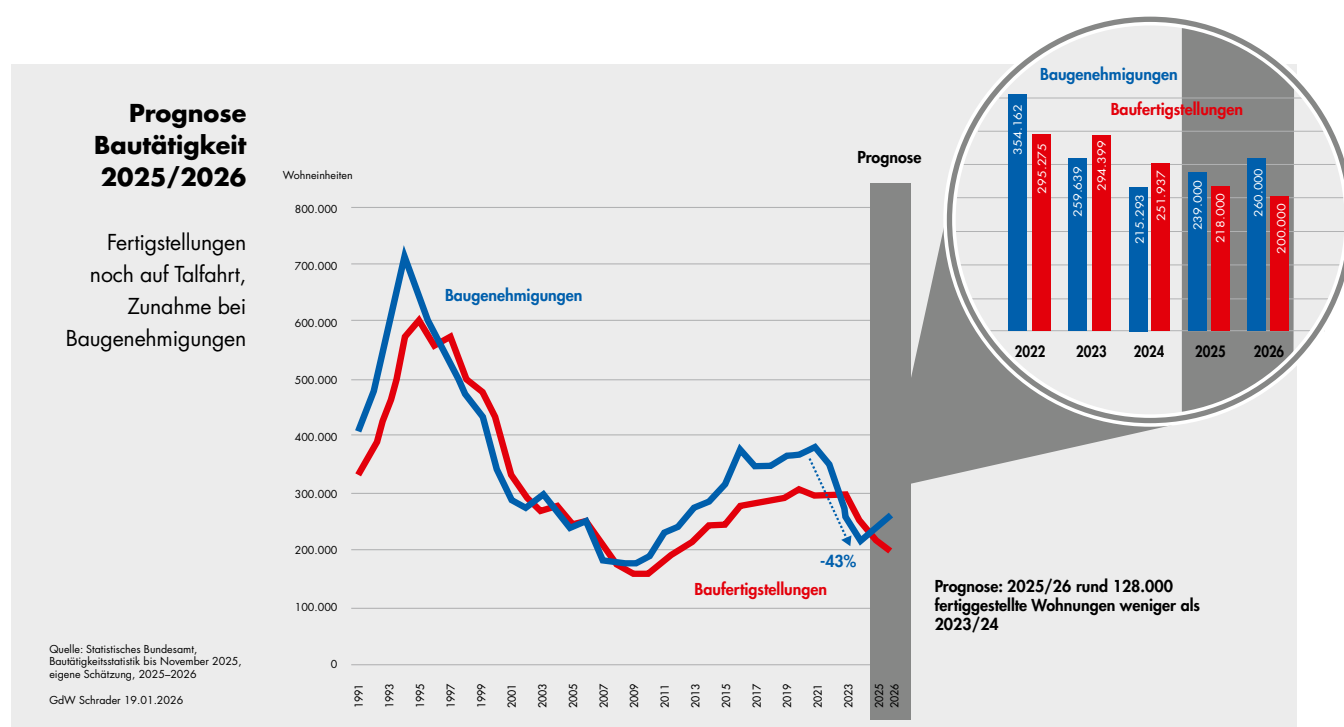
Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baube-

darf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17% gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14%) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12%). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14%). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8%. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

LAGEBERICHT

über das
Geschäftsjahr 2025



Allgemein

Die Genossenschaft wurde im Jahr 1947 angesichts des durch den Krieg entstandenen Mangels zur Schaffung von Wohnraum gegründet. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft war im Jahr 2025 von Kontinuität geprägt. Zahlungsbereitschaft und eine ausreichende Finanzreserve waren jederzeit gegeben. Risiken, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich negativ beeinflusst hätten, sind nicht aufgetreten.

Bestandsoptimierung im Anlagevermögen

Die Entwicklung am Mietwohnungsmarkt erfordert zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit auch von der Siedlungswerk Fulda eG, sich auf aktuelle und künftige Entwicklungen einzustellen. Hierzu ist der Wohnungsbestand der Siedlungswerk Fulda eG ständig auf Marktgerechtigkeit zu überprüfen.

Die Faktoren Lage, künftige Vermietbarkeit und Modernisierungsaufwand sind in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung. Der Bestand ist dabei durch Modernisierung, Abriss und Neubau in einem marktgerechten Zustand zu halten.

Außerdem ist der Bestand durch zeitgemäßen, modernen Wohnungsneubau zu erweitern.

Klimastrategie

Im Jahr 2022 wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro EWT, Grebenhain eine Überprüfung des Bestandes hinsichtlich der energetischen und klimatischen Gegebenheiten vorgenommen.

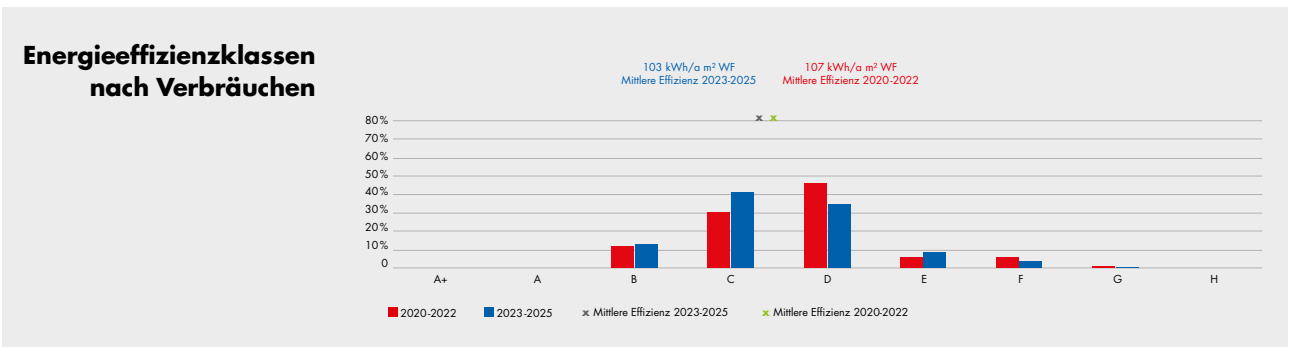
Daraus hat sich eine Klassifizierung des Bestandes hinsichtlich der Notwendigkeit von energetischer Sanierung und eine Priorisierung der Rangfolge und der dafür notwendigen Maßnahmen ergeben.

Diese Maßnahmen umfassen die energetische Ertüchtigung, den Ersatzbau sowie die Veräußerung einzelner Wirtschaftseinheiten.

Im Jahr 2024 wurden außerdem Gespräche mit der Rhön-Energie Fulda GmbH zwecks Erörterung der Möglichkeit der Errichtung möglicher Wärmenetze zur Nahwärmeversorgung aufgenommen. Diese sollten CO²-neutral betrieben werden. Im Ergebnis wurde für 3 Bereiche im Stadtgebiet Fulda eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Im Ergebnis wurden alle drei Bereiche als realisierbar erachtet. Derzeit werden durch die RhönEnergie entsprechende Vorverträge erarbeitet. Rund 590 unserer Wohnungen könnten über die genannten Netze versorgt werden. Diese Wohnungen wurden daher in der Rangfolge der o.g. Priorisierung zurückgestellt.

Aktuell stellt sich die Situation wie folgt dar:

Energieeffizienzklassen

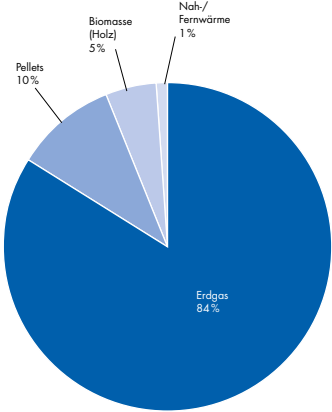


Die Energieeffizienzklassen wurden anhand der Verbräuche über den Jahreszeitraum von jeweils 3 Jahren berechnet. Für

Gasetagenheizungen wurden Verbräuche auf Basis der Vorgängerjahre angesetzt.

Energiebezug
Anteil nach Wohnfläche Stand Dez. 2025

	Anteilige Wohnfläche	Anteil in %	Energieverbrauch in kWh/m² WF je Jahr	CO2-Emissionen in kg/m² WF je Jahr
Erdgas	80.486 m² WF	84 %	104 kWh/a m² WF	20,93 CO2/a m² WF
Heizöl	0 m² WF	0 %	n.a..	n.a..
Pellets	9.606 m² WF	10 %	113 kWh/a m² WF	4,06 CO2/a m² WF
Biomasse (Holz)	4.360 m² WF	5 %	56 kWh/a m² WF	1,52 CO2/a m² WF
Nah-/ Fernwärme	887 m² WF	1 %	114 kWh/a m² WF	31,83 CO2/a m² WF



Hinweise: Die Verbräuche für die Gasetagenheizungen wurden auf Basis der letzten Verbrauchsangaben fortgeschrieben. Für die Zentralheizungen wurden die letzten Abrechnungen zum Jahr 2025 angesetzt. Die CO2-Emissionen wurden

nach Angaben des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit Stand von Nov. 2021 berechnet.

Treibhausgasemissionen aufgliedert nach Scope 1 und 2 Emission:

Stand Dezember 2025		für Wärme und zentrale Wasserversorgung	geschätzt für dez. elektrische Warmwasserbereitung mit Annahme des Strommixbezugs	Strom für die allgemeinen Gebäudeflächen
Scope-1-THG-Emissionen in tCO2eq	Emissionen im Gebäude z. B. durch Gasheizungen; direkte Treibhausgasemissionen aus eigenen Heiz-Anlagen unter Kontrolle des berichtenden Unternehmens	1.725,0 tCO2/a	0,0 tCO2/a	
Scope-2-THG-Emissionen in tCO2eq	Emissionen außerhalb des Gebäudes z.B. durch Bezug von Fernwärme; indirekte Treibhausgasemissionen aus eingekaufter leistungsgebundener Energie, z. B. Strom und Wärme	24,0 tCO2/a	158,5 tCO2/a	

Die Realisierung aller genannten weiteren Maßnahmen erfolgt unter Beachtung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft.

Verkäufe Wohnanlage Forststraße 11-15, Künzell und Wohngebäude Am Rasen 25, Fulda

Im Rahmen der Klimastrategie wurde die Wohnanlage Forststraße 11-15 in Künzell mit 12 Wohneinheiten einer näheren Betrachtung unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der Gebäudesubstanz eine energetische Modernisierung der Gebäude nicht sinnvoll ist.

Die weitere Prüfung ergab, dass aufgrund eines nach der Bauzeit beschlossenen Bebauungsplans und einer damit einhergehenden geringeren baulichen Ausnutzung des Grundstücks eine wirtschaftliche Variante einer Ersatzbebauung ebenfalls nicht gegeben war.

Darauffin wurde die Veräußerung der Anlage beschlossen und ein entsprechender Kaufvertrag mit Wirkung zum Beginn des Berichtsjahres abgeschlossen.

Das Wohngebäude Am Rasen 25 (8 Wohneinheiten) ist unmittelbar an einem Feuerwehrtstützpunkt der Stadt Fulda gelegen. Das zugehörige Grundstück ist 1723 m² groß.

Da die Stadt Fulda zur eventuellen künftigen Erweiterung des genannten Stützpunktes auf das Nachbargrundstück angewiesen ist, ist an uns eine entsprechende Anfrage ergangen.

In Abwägung der Interessen unserer Mitglieder einerseits und denen der Allgemeinheit dienenden Aufgaben der Feuerwehr andererseits haben wir uns für eine Veräußerung entschieden. Dabei wird von einem verantwortlichen Umgang seitens der Stadt Fulda mit unseren dort wohnenden Mitgliedern ausgegangen.

Modernisierung/Instandhaltung Miethäuser

Im Bereich der laufenden Instandhaltung ist in den einzelnen Gewerken nach wie vor die Auftragsvergabe an das überlastete Handwerk schwierig. Die Materialpreise bewegen sich, aufgrund der nach wie vor schwierigen politischen Weltlage, auf einem hohen Niveau. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget bewegt sich auch weiterhin auf hohem Niveau, nicht zuletzt aufgrund der Umsetzung der Klimastrategie.

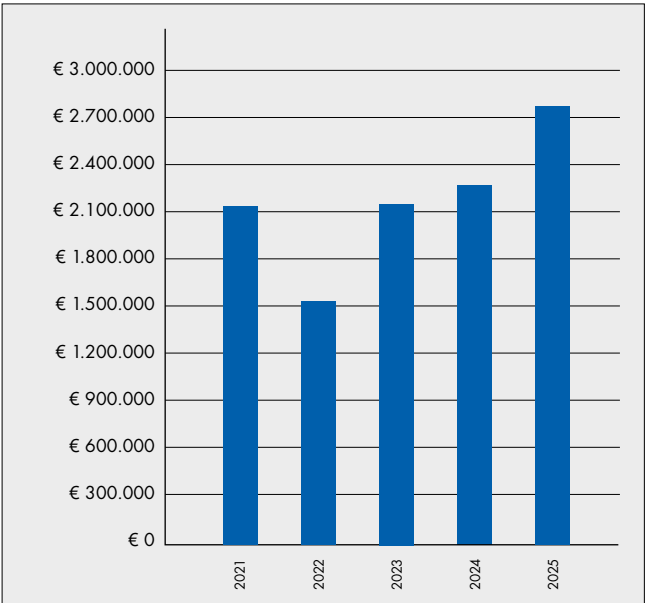
Ein Teil dieser Kosten wird dabei auch in Zukunft aus den eigenen Mitteln der Genossenschaft bestritten. Eine zusätzliche Finanzierung mit Fremdmitteln muss jedoch ebenso ins Auge gefasst werden. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich im Jahr 2025 auf 2.786.873,92 €. Es handelte sich dabei um folgende größere Maßnahmen:

	WE	Kosten	
Diverse Objekte			
Modernisierung von kompletter Wohnung mit Bad und Küche Teilmodernisierungen nur Bodenbelag	28	€	1.100.000,-
Instandhaltung	1243	€	845.000,-
Thermentausch	15	€	80.000,-

	WE	Kosten	
Objektbezogene größere Maßnahmen			
Marquardstraße 44-46 in 36039 Fulda Fenstererneuerung	18	€	195.000,-
Arleserstraße 17-23 in 36039 Fulda Dachsanierung und Fenster Dachdämmung mit Foliendach und Fenstererneuerung	24	€	420.000,-
diverse Objekte Stromzähler in den Keller verlegt und Zuleitungen erneuert Treppenhäuser renovieren	1243	€	100.000,-

Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand

Aufwendungen für Instandhaltung/ Modernisierung insgesamt in	
2021	€ 2.124.661,58
2022	€ 1.516.313,71
2023	€ 2.145.224,58
2024	€ 2.252.800,41
2025	€ 2.786.873,92



Die allein für Instandhaltung aufgewendeten Beträge entsprechen 35,46 € / qm Wohn- und Nutzfläche.

Bestandsbewirtschaftung

Der vom Siedlungswerk verwaltete eigene Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2025 setzt sich wie folgt zusammen:

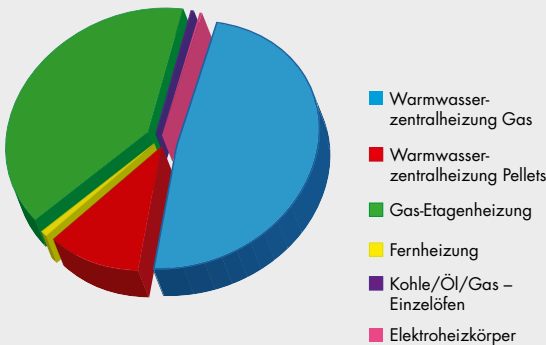
	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerbe- einheiten	Gäste- wohnun- gen	Sonstige
	1.243	337	185	14	2	8

Der eigene Mietwohnungsbestand ist ausgestattet mit:

Warmwasserzentralheizung Gas	587 WE = 47,2%
Warmwasserzentralheizung Pellets	142 WE = 11,4%
Gas-Etagenheizung	496 WE = 39,9%
Fernheizung	12 WE = 1,0%
Kohle/Öl/Gas – Einzelöfen	4 WE = 0,3%
Elektroheizkörper	2 WE = 0,2%

1.243 WE = 100,0%

Heizungsausstattung der Wohnungen





NEUBAU

Bauvorhaben Waidesgrund (Dr. Walter-Lübke-Straße 24-36), Fulda

Auf einem 4.000 m² großen Erbbaugrundstück entstehen seit Herbst 2024 insgesamt 69 Wohnungen. Durch das Land Hessen sowie die Stadt Fulda werden davon 11 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen und 11 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen gefördert.

Die Gebäude werden außerdem von der KfW im Rahmen des Programms Klimafreundlicher Neubau für die Effizienzhausstufe 40 mit Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude plus (QNG+) gefördert.

Die Rohbauten sind derzeit fertiggestellt, der sukzessive Ausbau durch die weiteren Gewerke ist ebenfalls begonnen und wird zügig fortgesetzt.

Eine Fertigstellung ist für Mitte 2027 geplant.





Bauvorhaben Rheinstraße 2-20

Im Rahmen der Klimastrategie wurde die Wohnanlage Rheinstraße 2-20, Fulda (10 Wohneinheiten, Baujahr 1949, ca. 1.000 qm Wohnfläche) einer näheren Betrachtung unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der Gebäudesubstanz eine energetische Modernisierung der Gebäude nicht sinnvoll ist.

Aufgrund der guten Lage sowie der Größe des Grundstücks wurde beschlossen, einen Ersatzbau vorzunehmen.

Es entstehen hier 27 Wohneinheiten mit rund 1.900 qm Wohnfläche. Die Wohnungen werden mit Mitteln der KfW Effizienz-55-Programms gefördert. Außerdem werden 16 Wohneinheiten davon als öffentlich geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Hessen sowie der Stadt Fulda erstellt.

Der Baubeginn soll im Juli 2026 sowie die Fertigstellung im Frühjahr 2028 erfolgen.



Entwicklung der Durchschnittsmieten

	Frei finanzierte Wohnungen		Öffentlich geförderte Wohnungen	
	Grundmiete	Gesamtmiete einschl. Betriebskosten	Grundmiete	Gesamtmiete einschl. Betriebskosten
2020	5,15 €/qm	7,32 €/qm	4,36 €/qm	6,86 €/qm
2021	5,35 €/qm	7,53 €/qm	4,40 €/qm	6,83 €/qm
2022	5,38 €/qm	7,98 €/qm	4,40 €/qm	7,69 €/qm
2023	5,47 €/qm	8,13 €/qm	4,62 €/qm	7,99 €/qm
2024	5,55 €/qm	8,21 €/qm	4,65 €/qm	7,78 €/qm
2025	5,76 €/qm	8,33 €/qm	4,69 €/qm	7,72 €/qm

Aufgrund der Kostensteigerungen, insbesondere im Bereich Instandhaltung und Modernisierung wie aber auch im Allgemeinen in vielen anderen Bereichen waren Erhöhungen der Mieten auch im Jahr 2025 unumgänglich. Die Mietanpassungen erfolgten dabei moderat und unterhalb der

gesetzlich zulässigen Grenzen. Auch wurden ausschließlich die Mieten bei Wohnungen angepasst, bei denen die vorherige Mietanpassung einige Jahre zurück lag. Auch hier wurden die gesetzlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft.

Vermietungssituation

Im Jahr 2025 gab es 106 Mieterwechsel, und zwar bei: 67 Wohnungen, 16 Garagen und 23 Stellplätzen. Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft 11.

Die Leerstandsquote bezogen auf Erlösschmälerungen betrug im Berichtsjahr 1,72%. Darin enthalten sind instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Leerstände.



Vermögenslage

Bilanzstruktur

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	40.950,8	78,8	38.181,2	78,2
Finanzanlagen	100,1	0,2	100,1	0,2
Anlagevermögen	41.050,9	79,0	38.281,2	78,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.966,8	3,8	2.201,9	4,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	468,4	0,9	513,8	1,1
Flüssige Mittel	8.469,8	16,3	7.846,3	16,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,6	0,0
Umlaufvermögen und RAP	10.905,0	21,0	10.562,6	21,6
Bilanzsumme	51.955,8	100,0	48.843,9	100,0

	TEUR	%	TEUR	%
Passiva				
Geschäftsguthaben	1.514,5	2,9	1.551,7	3,2
Ergebnisrücklagen	29.972,7	57,7	29.014,9	59,4
Bilanzgewinn	58,9	0,1	60,1	0,1
Eigenkapital	31.546,1	60,7	30.626,7	62,7
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	348,6	0,7	163,9	0,3
Rückstellungen	348,6	0,7	163,9	0,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern	17.040,5	32,8	14.774,7	30,3
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.020,6	5,8	3.277,9	6,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,6	0,0
Verbindlichkeiten und RAP	20.061,1	38,6	18.053,2	37,0
Bilanzsumme	51.955,8	100,0	48.843,9	100,0

(Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen)

Kennzahlen zur Bilanzstruktur

			2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	60,72	62,70	60,94
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	79,01	78,37	79,75
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	78,82	78,17	79,55
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Anlagevermögen}}$	in %	118,25	118,55	116,18
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	26,94	30,21	31,73

Analyse der Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 3.111,9 erhöht. Dabei hat sich das Anlagevermögen um TEUR 2.769,7 erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten haben sich um TEUR 342,4 erhöht.

Die Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich aus Zugängen von TEUR 3.756,4, denen Abgänge von TEUR 61,3 und Abschreibungen von TEUR 925,4 gegenüberstehen.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert aus einer Erhöhung der flüssigen Mittel um TEUR 623,5. Dem steht eine Verminderung der Vorräte um TEUR 235,1, der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 45,4 und der Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 0,6 gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 919,4 erhöht. Dies resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss von TEUR 1.016,6, dem eine Verminderung der Geschäftsguthaben um TEUR 37,2 und der Abfluss der im Jahr 2025 für das Jahr 2024 gezahlten Dividende von TEUR 60,0 gegenüberstehen.

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals hat sich von 62,70% im Jahr 2024 auf 60,72% im Jahr 2025 vermindert.

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 184,7 erhöht.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 2.007,9 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Dauerfinanzierungsmitteln von TEUR 2.265,8, denen die Verminderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 168,9 gegenüberstehen. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich um TEUR 18,3 erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um TEUR 91,0, die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich um TEUR 15,7 und die Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 0,6 vermindert.

Finanzlage

Veränderung des Finanzmittelbestandes

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025, analysiert nach den Quellen des

Mittelzuflusses und der Mittelverwendung, ergibt sich aus der nachstehend dargestellten Kapitalflussrechnung (Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen).

			2025	2024
			TEUR	TEUR
1.		Jahresüberschuss	1.016,6	1.439,3
2.	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	925,4	932,3
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	184,7	-137,6
4.	+/-	Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	281,2	-360,9
5.	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-257,9	128,9
6.	-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-818,7	-530,7
7.	+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	115,8	-96,8
8.	+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,0	94,0
9.	+/-	Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	0,0	-119,2
10.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.447,1	1.349,3
11.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	880,0	590,0
12.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Umbuchung von Umlaufvermögen in das Anlagevermögen	-3.756,4	-957,7
13.	+	Erhaltene Zinsen	221,8	238,4
14.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.654,6	-129,3
15.	+/-	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	-37,2	-26,0
16.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln	2.750,3	0,0
17.	-	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-484,5	-516,1
18.	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	0,0	0,0
19.	-	Gezahlte Zinsen	-337,5	-141,6
20.	-	Gezahlte Dividenden	-60,1	-60,5
21.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.831,0	-744,2
22.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	623,5	475,8
23.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.846,3	7.370,5
24.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.469,8	7.846,3
		Jahres-Cashflow (Ziffer 1.-2.)	1.942,0	2.371,6

Kennzahlen zur Finanzlage

			2025	2024	2023
Cashflow	vgl. Kapitalflussrechnung	in TEUR	1.942,0	2.371,6	1.648,4
Dynamischer Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow}}$		8,77	6,22	9,25
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{Planmäßige Tilgungen}}$		4,01	4,60	3,25

Analyse der Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2025 ergibt sich ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 1.447,10. Insbesondere der Jahresüberschuss (TEUR 1.016,6), die Abschreibungen auf Anlagevermögen (TEUR 925,4), die Zunahme von sonstigen Rückstellungen (TEUR 184,7) und die Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen (TEUR 281,2) haben sich positiv ausgewirkt.

Im Bereich der Investitionstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr 2025 ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR -2.654,6 ergeben. Dieser Mittelabfluss resultiert insbesondere aus Auszahlungen im Zusammenhang mit Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR -3.756,4), dem Einzahlungen aus Abgängen von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (TEUR 880,0) und erhaltene Zinsen (TEUR 221,8) gegenüberstehen.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit hat sich durch die Einzahlung aus der Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln (TEUR 2.750,3), vermindert um die planmäßigen Tilgungen von TEUR -484,5, die gezahlten Zinsen von TEUR -337,5, die Verminderung der Geschäftsguthaben um TEUR -26,0 und die Zahlung der Dividenden von TEUR -60,1 ein positiver Cashflow von TEUR 1.831,0 ergeben.

Insgesamt haben die zahlungswirksamen Veränderungen der einzelnen Bereiche im Jahr 2025 zu einer Erhöhung der Finanzreserve um TEUR 623,5 auf TEUR 8.469,8 geführt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gegeben. Seitens eines Kreditinstitutes besteht im Übrigen die Zusage über eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von EUR 100.000,00, die im Jahr 2025 und zum 31.12.2025 nicht in Anspruch genommen wurde.



Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.016,6 ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 422,7 vermindert.

Dies beruht insbesondere auf der Verminderung des Überschusses, im Leistungsbereich Hausbewirtschaftung um TEUR 748,3. Die Sollmieten haben sich wegen der Veräußerung von Mietobjekten in den Jahren 2024 und 2025 um TEUR 4,8 vermindert. Die Instandhaltungskosten haben sich um TEUR 587,5 erhöht. Die Betriebskosten haben sich um TEUR 192,8 und die Verwaltungskosten haben sich um TEUR 85,9 vermindert. Die Zinsaufwendungen haben sich um TEUR 195,9 erhöht.

Die Instandhaltungskosten sind gegenüber dem für das Jahr 2025 aufgestellten Wirtschaftsplan um TEUR 425,6 höher ausgefallen.

Im Bereich der Mitgliederbetreuung hat sich ein gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöhter Fehlbetrag (TEUR 104,0) ergeben.

Die der Bautätigkeit zuzurechnenden und nicht aktivierten Verwaltungskosten, Zinsaufwendungen und Grundsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4,3 auf TEUR 30,8 erhöht. Es handelt sich um Aufwendungen des Jahres 2025, die laufenden und zukünftigen Neubaumaßnahmen zuzurechnen sind.

Das Ergebnis aus der Kapitaldisposition hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 26,0 verringert. Der Fehlbetrag aus dem Leistungsbereich der anderen Lieferungen und Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9,0 auf TEUR 8,3 vermindert.

Im Bereich der außerordentlichen Rechnung hat sich im Jahr 2025 ein Überschuss von TEUR 843,7 (i.V. TEUR 589,4) ergeben. Der Überschuss des Geschäftsjahrs beruht insbesondere auf der Veräußerung eines bebauten Grundstücks, aus Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, aus Erträgen aus Eingängen auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen und aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Risiko- und Chancenbericht

Wegen der weiterhin angespannten weltpolitischen Lage und der damit einhergehenden Belastung des Welthandels ist auch für die Zeit nach dem 31.12.2025 mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Hierbei handelt es sich um solche aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Zins- und Kostensteigerungen und der Verzögerung der Realisierung von geplanten Einnahmen. Außerdem könnten Versorgungsengpässe und zusätzlich höhere Energiekosten zu steigenden Betriebskosten für die Mieter führen. Mögliche Mietausfälle könnten vor allem den Bereich der Gewerbemietverhältnisse betreffen. Auch die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation von Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des ohnehin vorhandenen Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten. Auch Risiken wegen der Änderung von Rechtsvorschriften und Rechtsprechung die insbesondere die Wohnungswirtschaft betreffen, werden jederzeit beobachtet.

Für die Genossenschaft waren für 2025 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Prognosebericht

Die Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren durch Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes und von Kontinuität geprägt sein.

Unter Einbeziehung der sich aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 ergebenden zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds wird sich auch zum Ende des Jahres 2026 eine ausreichende Finanzreserve ergeben.

Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 wird vor Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ein Überschuss von TEUR 442,5 (2025 TEUR 1.016,6) erwartet. In diesem geplanten Ergebnis schlagen sich insbesondere Ansätze für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 7.435,0, Fremdkosten für Instandhaltung von TEUR 2.500,0, Abschreibungen von TEUR 900,0, Zinsaufwendungen von TEUR 410,0 und Personalaufwendungen von TEUR 1.006,0 nieder.

Der gegenüber dem Vorjahr verminderte Jahresüberschuss beruht darauf, dass im Vergleich zu 2025 keine Überschüsse aus der Veräußerung von Grundstücken zu erwarten sind.

Das für das Jahr 2026 erwartete Ergebnis wird keinen Aufwand an Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer bedingen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Ertragssteueraufwand nach dem steuerlichen Ergebnis, das im Wesentlichen hinsichtlich der Abschreibungen von dem handelsrechtlichen Ergebnis abweicht, bemisst.

Für die Jahre nach 2026 werden grundsätzlich Jahresüberschüsse in einer der Planung für das Jahr 2026 vergleichbaren Größenordnung unter Berücksichtigung der üblichen Schwankungen im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen erwartet.

Die Risiken, die sich aus einer Veränderung der Zinskonditionen nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfristen ergeben, sind in Anbetracht des Anteils der Fremdmittel an der Gesamtfinanzierung und des Anteils der öffentlichen Mittel an den Fremdmitteln auch bei immer noch hohen EZB-Leitzinsen überschaubar.

Trotz des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind für die Genossenschaft auch nachhaltig keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Aufgrund der Entwicklung am Wohnungsmarkt sind allerdings weiterhin größere Investitionen im Bereich des Neubaus sowie der Instandhaltung/Modernisierung notwendig, um den Wohnungsbestand in einem marktgerechten Zustand zu erhalten. Auch die Klimaschutzgesetzgebung mit den daraus resultierenden Anforderungen und Verpflichtungen und andere Änderungen von Rechtsvorschriften und Rechtsprechung, die die Wohnungswirtschaft besonders betreffen stellen eine erhebliche Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und damit auch für unser Unternehmen dar. Bestehende Preisänderungsrisiken bei Bau- und Instandhaltungskosten wegen Materialknappheit und Fachkräftemangel im Handwerk können sich negativ auf die Ergebnisse der nächsten Jahre auswirken. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird es grundsätzlich ermöglichen, diesen Herausforderungen gerecht zu werden.

Zusammenfassend sind auch vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Lage für 2026 und folgende Jahre keine gravierenden Risiken erkennbar, die das Unternehmen hinsichtlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Fulda, den 04.05.2026

Der Vorstand

gez. Nieburg

gez. Nüchter

gez. Obermeier

**„Lebensraum –
Raum zum leben“**



Bilanzierungsrecht

Der Jahresabschluss besteht aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang. Er hat nach der Generalnorm des § 264 Abs. 2 des HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zu vermitteln.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung



Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.948.791,51		36.914.867,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,51		1,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.187,12		16.187,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.470,36		76.102,53
Anlagen im Bau	4.886.697,22		1.161.040,92
Bauvorbereitungskosten	27.678,02	40.950.825,74	12.966,43
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		100.000,00
Sonstige Ausleihungen	50,00	100.050,00	50,00
Anlagevermögen insgesamt		41.050.875,74	38.281.215,73
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.965.325,88		2.200.237,32
Geleistete Anzahlungen	1.440,00	1.966.765,88	1.680,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	44.266,10		56.361,47
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.344,00		39.798,95
Sonstige Vermögensgegenstände	384.749,67	468.359,77	417.650,33
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.469.818,01	8.469.818,01	7.846.264,66
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	648,00
Bilanzsumme		51.955.819,40	48.843.856,46
Treuhandvermögen		7.817,89	8.327,78

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.000,00		75.660,00
der verbleibenden Mitglieder	1.461.980,00		1.476.020,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)	520,00	1.514.500,00	0,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 101.664,29 (i.V. EUR 143.934,87)	3.219.557,41		3.117.893,12
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)	4.220.000,00		4.220.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 856.114,59 (i.V. EUR 1.235.333,01)	22.533.150,30	29.972.707,71	21.677.035,71
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.016.642,88		1.439.348,68
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-957.778,88	58.864,00	-1.379.267,88
Eigenkapital insgesamt		31.546.071,71	30.626.689,63
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	348.586,71	348.586,71	163.921,14
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.652.129,61		11.323.512,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.388.391,97		3.451.232,13
Erhaltene Anzahlungen	2.538.710,32		2.629.743,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.399,26		53.055,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.115,32		547.044,64
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 7.546,78 (i.V. EUR 5.635,11) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.142,92 (i.V. EUR 1.159,54)	32.414,50	20.061.160,98	48.094,85
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	562,50
Bilanzsumme		51.955.819,40	48.843.856,46
Treuhandverbindlichkeiten		7.817,89	8.327,78

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.634.767,97		7.657.552,64
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.000,00	7.636.767,97	2.033,62
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-234.911,44	13.857,95
Sonstige betriebliche Erträge		876.098,07	623.710,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.684.792,49	4.684.792,49	4.335.893,46
Rohergebnis		3.593.162,11	3.961.261,63
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	776.736,27		737.254,07
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 20.945,57 (i.V. EUR 25.087,13)	205.325,50	982.061,77	177.741,30
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		925.434,75	932.260,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		426.735,56	525.611,28
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,50		1,50
Sonstige Zinserträge	221.791,08	221.792,58	238.408,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		337.546,12	141.575,48
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	94.046,48
Ergebnis nach Steuern		1.143.176,49	1.591.183,15
Sonstige Steuern		126.533,61	151.834,47
Jahresüberschuss		1.016.642,88	1.439.348,68
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		957.778,88	1.379.267,88
Bilanzgewinn		58.864,00	60.080,80

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft Siedlungswerk Fulda eG hat ihren Sitz in Fulda und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Fulda unter Nr. 106 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten, den Grundstücken mit anderen Bauten und den Grundstücken ohne Bauten im Anlagevermögen bestehen Unterschiedsbeträge zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen in Höhe von insgesamt TEUR 7.963,1 die zu aktiven latenten Steuern führen. Es bestand somit ein Wahlrecht der Aktivierung. Eine Aktivierung wurde nicht vorgenommen.

Soweit sich bei den Gegenständen des Anlagevermögens in früheren Jahren durch steuerlich induzierte Abschreibungen niedrigere Wertansätze ergeben haben, wurden diese zum 31.12.2010 in Ausübung des Wahlrechtes gem. Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten. Die bisherigen Abschreibungsmethoden werden fortgeführt. Hieraus resultieren im Vergleich zu den Abschreibungen, die sich bei einer wie bei den übrigen Mietobjekten unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergeben würden, um Euro 53.936,35 höhere Abschreibungen.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Bis zum Jahr 1991 wurden in die Herstellungskosten auch die anteiligen Verwaltungsgemeinkosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei den Wohngebäuden sowie 5 % der Herstellungskosten bei Garagen. Bei sieben in den Jahren 1991 bis 1999 fertig gestellten Objekten wurden die Abschreibungen degressiv mit 1,25 % vorgenommen.

Die Baukosten für eine im Jahr 1994 fertig gestellte Maßnahme und die Anschaffungskosten von fünf im Jahr 1998 erworbenen Häusern, zwei im Jahr 2000 erworbenen Häusern, eines im Jahr 2001 erworbenen Objektes und zwei im Jahr 2013 erworbenen Objekten werden linear mit 2 % abgeschrieben. Die Baukosten der Häuser A und B sowie der Tiefgarage als Zubehörraum der im Jahr 2003 fertig gestellten Baumaßnahme Gemüsemarkt werden soweit diese zu Wohnzwecken genutzt werden mit 1,25 % degressiv und soweit diese zu gewerblichen Zwecken genutzt werden mit 3 % linear abgeschrieben

Die Baukosten der im Jahr 2006 fertig gestellten Wohnanlage Langebrückenstraße/In den Auegärten werden degressiv mit 1,25 % abgeschrieben.

Die Baukosten des weiterhin unter der Position Grundstücke mit anderen Bauten ausgewiesenen Lagers wurden bereits in früheren Jahren in vollem Umfang abgeschrieben.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 10 % bis 100 %.
- Die Anschaffungskosten geringwertiger Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen über 250,00 EUR und 1.000,00 EUR wurden analog § 6 Abs. 2 a EStG über 5 Jahre verteilt.
- Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

In den Zugängen des Anlagevermögens sind keine in den Herstellungskosten aktivierte Fremdzinsen enthalten.

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Umlagen) wurden mit den im Jahr 2025 angefallenen Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Betriebskosten, umlagefähigen Personalaufwendungen und umlagefähigen Grundsteuern zusammen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Rückstellungen haben insgesamt eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025 ergibt sich aus dem beigefügten Anlagenspiegel.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit € 1.965.325,88 noch nicht abgerechnete Umlagen.
3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Vorjahresbeträge in Klammern):

Forderung	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	44.266,10 (56.361,47)	34.974,53 (42.139,89)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.344,00 (39.798,95)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	384.749,67 (417.650,33)	0,00 (0,00)
	468.359,77 (513.810,75)	34.974,53 (42.139,89)

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Noch auszuführende, vertraglich vereinbarte	
Schönheitsreparaturen	42.923,06 €
Prüfungskosten	24.000,00 €
Beratungskosten	25.000,00 €
Resturlaubsansprüche	19.902,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	12.670,00 €
Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses	1.500,00 €
Instandhaltungskosten	193.000,00 €
CO ₂ -Steuererstattungen	27.707,00 €
Noch abzurechnende Kosten für Eigentümergemeinschaften	1.700,00 €
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	184,65 €

348.586,71 €

5. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.
6. In der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind € 22.944,80 Mitgliederverbindlichkeiten enthalten.

7. Zum 31.12.2025 werden nachrichtlich als Bilanzvermerk die auf Sparkonten angelegten Mietkautionen als Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten TEUR 7,8 ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ werden € 818.722,30 periodenfremde Erträge aus dem Abgang von bebauten Grundstücken ausgewiesen. Darüber hinaus werden Erträge aus der Ausbuchung von Mitgliederguthaben von € 905,76 ausgewiesen.

In der Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ werden Instandhaltungskosten in Höhe von € 2.786.873,92 ausgewiesen. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 534.073,51 erhöht.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen auf Mietforderungen von € 20.300,04 enthalten.



Entwicklung des					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2025EUR
Immaterielle Vermögens- gegenstände	2.972,62	0,00	0,00	0,00	2.972,62
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.037.222,04	0,00	180.098,88	0,00	67.857.123,16
Grundstücke mit anderen Bauten	57.592,43	0,00	0,00	0,00	57.592,43
Grundstücke ohne Bauten	16.187,12	0,00	0,00	0,00	16.187,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	343.107,20	16.004,57	0,00	0,00	359.111,77
Anlagen im Bau	1.161.040,92	3.725.656,30	0,00	0,00	4.886.697,22
Bauvorbereitungskosten	12.966,43	14.711,59	0,00	0,00	27.678,02
	69.628.116,14	3.756.372,46	180.098,88	0,00	73.204.389,72
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
	100.050,00	0,00	0,00	0,00	100.050,00
	69.731.138,76	3.756.372,46	180.098,88	0,00	73.307.412,34

Anlagevermögens							
Abschreibungen						Buchwert	
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen EUR			
2.972,62	0,00	0,00	0,00	0,00	2.972,62	0,00	0,00
31.122.354,82	904.798,01	0,00	118.821,18	0,00	31.908.331,65	35.948.791,51	36.914.867,22
57.590,92	0,00	0,00	0,00	0,00	57.590,92	1,51	1,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.187,12	16.187,12
267.004,67	20.636,74	0,00	0,00	0,00	287.641,41	71.470,36	76.102,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.886.697,22	1.161.040,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.678,02	12.966,43
31.446.950,41	925.434,75	0,00	118.821,18	0,00	32.253.563,98	40.950.825,74	38.181.165,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.050,00	100.050,00
31.449.923,03	925.434,75	0,00	118.821,18	0,00	32.256.536,60	41.050.875,74	38.281.215,73

Verbindlichkeiten						
	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.652.129,61 (11.323.512,79)	436.469,44 (430.562,62)	2.168.231,65 (1.722.762,23)	11.047.428,52 (9.170.187,94)	13.247.288,03 (10.882.016,07)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.388.391,97 (3.451.232,13)	77.359,58 (75.278,76)	265.257,49 (263.014,70)	3.045.774,90 (3.112.938,67)	3.367.763,90 (3.429.895,98)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.538.710,32 (2.629.743,12)	2.538.710,32 (2.629.743,12)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.399,26 (53.055,66)	71.399,26 (53.055,66)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.115,32 (547.044,64)	378.115,32 (547.044,64)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	32.414,50 (48.094,85)	11.081,77 (26.966,71)	21.332,73 (21.128,14)			
Gesamt-betrag	20.061.160,98 (18.052.683,19)	3.513.135,69 (3.762.651,51)	2.454.821,87 (2.006.905,07)	14.093.203,42 (12.283.126,61)	16.615.051,93 (14.311.912,05)	GPR

GPR = Grundpfandrecht (Vorjahresbeträge in Klammern)

D. Sonstige Angaben

- 1. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Mit der Mitgliedschaft in einer Kreditgenossenschaft ist eine Haftsumme von € 100,00 verbunden.
- 2. Zum Bilanzstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen aus vertraglich beauftragten Bau-, Ingenieur- und Architektenleistungen in Höhe von € 6.272.362,70.
- 3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der FuldaEnergie Immobilienservice GmbH. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2006 errichtet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 100.000,00.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 4.746,27 erzielt. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2025 € 129.924,08.
- 4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	5	2
Technische Mitarbeiter/-innen	3	–
Auszubildende	2	–
Raumpfleger/-innen	–	1
geringfügig beschäftigte Hauswarte	–	40
	10	43

- 5. Mitgliederbewegung:
Stand am 01.01.2025 1.753 mit 5.677 Anteilen
Zugang 2025 54 mit 168 Anteilen
Abgang 2025 75 mit 222 Anteilen

Stand am 31.12.2025 1.732 mit 5.623 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 14.040,00 vermindert und betragen per 31.12.2025 € 1.461.980,00.

Die Haftsumme beträgt am 31.12.2025 € 0,00.

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2025 um € 0,00 verändert.

- 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: VdW Südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungsunternehmen e.V., Lise-Meitner-Str. 4, 60486 Frankfurt am Main
- 7. Mitglieder des Vorstandes:
Frank Nieburg Geschäftsführer (Vorsitzender)
Richard Nüchter Bankbetriebswirt
Jürgen Obermeier Diplom-Ingenieur

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Alois Fruchtl Sparkassendirektor i. R.
 (Vorsitzender)
Daniel Schreiner Stadtbaurat
 (stellv. Vorsitzender)
Bernd Autenrieth Heizungsbaumeister
 (verstorben am 11.06.2025)
Michael Baumann Steuerberater
Dirk Flöter Diplom-Ingenieur
Wolfgang Herbert Architekt
Martin Matl Diözesanbaumeister, Architekt
Stephanie Rützel Diplom-Ingenieurin
 (ab 26.06.2025)
Frederik Schmitt 1. Kreisbeigeordneter
Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister

E. Weitere Angaben

- 1. Nachtragsbericht
Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage eingetreten.
- 2. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns von € 58.864,00

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn (€ 58.864,00) für die Ausschüttung einer Dividende (4% der maßgebenden Geschäftsguthaben) zu verwenden.

Fulda, den 04.05.2026
Der Vorstand

gez. Nieburg gez. Nüchter gez. Obermeier

Bericht des Aufsichtsrates

In regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über den Stand der Bautätigkeit, die Bestandsverwaltung und die geschäftliche Entwicklung Bericht erstatten lassen. Insgesamt tagte der Aufsichtsrat 4-Mal gemeinsam mit dem Vorstand. Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtsjahr 2-Mal.

In der Sitzung am 04.05.2026 hat der Aufsichtsrat die vom Vorstand vorgelegte Jahresbilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Jahresabschluss wurde von Herrn Steuerberater Czarnecki erstellt.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2025 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Fulda, 04.05.2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Alois Frühl





**„Zuhause ist kein Ort,
sondern ein Gefühl“**

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Siedlungswerk Fulda eG
Heinrichstraße 39
36037 Fulda
Telefon: (06 61) 97 67-0
info@siedlungswerk-fulda.de
www.siedlungswerk-fulda.de

